

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 中國奧園集團股份有限公司 China Aoyuan Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

### 主要及關連交易 出售附屬公司權益

#### 股份銷售契據

董事會僅此宣佈，於二零二二年六月二十三日(交易時段後)，賣方(本公司間接擁有之全資附屬公司)與買方B訂立APGA契據，並與買方A訂立公司A契據。

根據APGA契據，賣方有條件地同意出售，而買方A有條件地同意購買APGA股份，該等股份佔APGA已發行股本的49%，代價則為現金1.00澳元(相當於約5.41港元)。

根據公司A契據，賣方有條件地同意出售，而買方A有條件地同意購買公司A股份，該等股份佔公司A已發行股本的100%，代價則為現金1.00澳元(相當於約5.41港元)。

作為根據股份銷售契據完成出售事項的先決條件之一，賣方及出售集團應對股東貸款進行重組，據此，股東貸款將在本質上由賣方全部出讓予買方A，而賣方將就此收到APGA支付現金105百萬澳元(相當於約568.1百萬港元)。

出售事項完成後，本公司將間接持有APGA已發行股本的51%，並不再持有公司A的任何權益。根據將由賣方、買方B及APGA於出售事項完成前訂立的APGA股東契據的條款(誠如下文「APGA股東契據」一節所概述)，儘管賣方在完成後將持有APGA的51%已發行股本，其留下的剩餘權力僅影響APGA集團的事務及管理決策，不再對APGA集團擁有控制權。因此，出售集團將不再為本公司之附屬公司，其業績亦將不再綜合入賬至本集團之財務報表。

## 上市規則涵義

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方的最終實益擁有人為Liaw先生(其為APGA集團旗下若干公司之董事並因此為本公司在附屬公司層面的關連人士)的全權家族信託。各買方均為Liaw先生的聯繫人，因此根據上市規則第14A章，彼等亦為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

鑒於(i)買方為本公司在附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准股份銷售契據及出售事項；及(iii)所有獨立非執行董事已確認，股份銷售契據的條款屬公平合理，及出售事項乃按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益，出售事項僅須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14A.101條有關通函、獨立財務建議及股東批准的規定。

然而，由於根據上市規則第14.07條就股份銷售契據按合共基準計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，且須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

董事於股份銷售契據及其項下擬進行的交易中概無擁有任何重大權益，彼等亦未就相關董事會決議案放棄投票。

## 股東書面批准

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其各自的聯繫人在股份銷售契據中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准股份銷售契據及出售事項，並無股東須放棄投票。

於本公告日期，Joy Pacific直接及間接持有合共1,660,925,625股股份，佔本公司已發行股份總數目約56.01%。於二零二二年六月二十三日，本公司已獲得Joy Pacific對股份銷售契據及其項下擬進行交易的不可撤銷和無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，該書面批准被予以接受以代替召開股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)有關股份銷售契據及出售事項的進一步詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函預期將於二零二二年七月十五日或之前寄發予股東，僅供參考之用。

股東及潛在投資者謹請注意，出售事項須待股份銷售契據所載條件得以達成(或豁免)方可作實，並且出售事項未必會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會僅此宣佈，於二零二二年六月二十三日(交易時段後)，賣方(本公司間接擁有之全資附屬公司)與買方B訂立APGA契據，並與買方A訂立公司A契據。

在訂立股份銷售契據前，出於將其全部澳大利亞資產投資組合變現從而獲得即時現金流入之主要意圖，本集團透過其自身業務網絡及金融中介展開要約邀請程序(「**要約邀請程序**」)，為其澳大利亞資產尋找潛在買家。經考慮已接獲的所有正式要約(包括Liaw先生提出的要約)的優點後，董事會決定繼續採納Liaw先生提出的要約。APGA契據及公司A契據之條款乃經本集團與Liaw先生進一步公平磋商後達成。

根據APGA契據，賣方有條件地同意出售，而買方B有條件地同意購買APGA股份，該等股份佔APGA已發行股本的49%，代價則為現金1.00澳元(相當於約5.41港元)。

根據公司A契據，賣方有條件地同意出售，而買方B有條件地同意購買公司A股份，該等股份佔公司A已發行股本的100%，代價則為現金1.00澳元(相當於約5.41港元)。

股份銷售契據的主要條款概述如下：

## **APGA契據**

### **日期**

二零二二年六月二十三日

### **訂約方**

(a) 賣方：太豐集團有限公司

(b) 買方：Company B (Aust) Pty Limited ACN 658 173 687

### **將予出售之資產**

根據APGA契據的條款及條件，賣方已有條件地同意出售，而買方B則有條件地同意購買APGA股份。

### **代價及付款條款**

出售APGA股份的代價為1.00澳元(相當於約5.41港元)。代價應由買方B於完成APGA出售事項時以現金向賣方支付。

## 先決條件

APGA出售事項的完成有待達成(或豁免，視情況而定)以下條件：

- (a) 買方B已獲取獲其接受的證據，表明已取得本公司董事會及股東批准，且有關批准並未被撤回或撤銷；
- (b) 買方B已獲取獲其接受的證據，表明概無任何具司法管轄權的法院發出的臨時限制令、初步或永久禁令或其他頒令，亦無任何監管機構發出的生效中的初步或最終決定、裁定或命令，且概無其他阻止APGA契據項下擬進行之交易的法律或監管限制或行動正在生效中；
- (c) 買方B已獲取獲其接受的證據，表明所有與股東貸款重組(定義見下文)有關的步驟已按照訂約方議定的相關計劃實施，並符合相關文件的條款；
- (d) 買方B、賣方及APGA已訂立APGA股東契據；
- (e) 賣方已獲取有關出售或轉讓任何APGA股份(如有)的選擇權、優先購買權、優先或最後拒絕權或其他第三方權利或同意的不可撤銷豁免；
- (f) APGA已獲得外部資金，以按獲買方A信納之條款及條件向賣方支付105百萬澳元(相當於約568.1百萬港元)(「**有關金額**」)(誠如下文「股東貸款重組」一段所披露)；及
- (g) APGA已向賣方支付有關金額，令致其欠付賣方的所有債項將獲悉數解除及清付。

(d)段所載條件可由賣方及買方B豁免；(b)、(c)、(e)、(f)及(g)段所載條件可由買方B豁免；及(a)段所載條件不得獲豁免。

下列情況下，守約方有權在完成前隨時終止APGA契據：(i)上述任何條件未獲達成，且有關條件在發生令其未能達成的事件後5個營業日內未獲豁免；(ii)任何條件未能於二零二二年八月三十一日或賣方與買方B書面協定的其他日期(「**結束日期**」)前獲達成或豁免；或(iii)任何於結束日期或之前達成的條件在完成前不再獲達成。上述守約方保留就終止前發生的任何違反APGA契據的行為追究其他方的權利。

## 公司A契據

### 日期

二零二二年六月二十三日

### 訂約方

- (a) 賣方：太豐集團有限公司
- (b) 買方：Silver Mako Pty Limited ACN 658 173 614

### 將予出售之資產

根據公司A契據的條款及條件，賣方已有條件地同意出售，而買方A則有條件地同意購買公司A股份。

### 代價及付款條款

出售公司A股份的代價為1.00澳元(相當於約5.41港元)。代價應由買方A於完成公司A出售事項時以現金向賣方支付。

### 先決條件

公司A出售事項的完成有待達成(或豁免，視情況而定)以下條件：

- (a) APGA契據內的先決條件已根據其條款達成或豁免；
- (b) 買方A已獲取其接受的證據，表明已取得本公司董事會及股東批准，且有關批准並未被撤回或撤銷；
- (c) 買方A已獲取其接受的證據，表明概無任何具司法管轄權的法院發出的臨時限制令、初步或永久禁令或其他頒令，亦無任何監管機構發出的生效中的初步或最終決定、裁定或命令，且概無其他阻止公司A契據項下擬進行之交易的法律或監管限制或行動正在生效中；
- (d) 買方A已獲取其接受的證據，表明所有與股東貸款重組(定義見下文)有關的步驟已按照訂約方議定的相關計劃實施，並符合相關文件的條款；

- (e) 賣方已接獲有關出售或轉讓任何公司A股份(如有)的任何選擇權、優先購買權、優先或最後拒絕權或其他第三方權利或同意的不可撤銷豁免；
  - (f) APGA已獲得外部資金，以按獲買方A信納之條款及條件向賣方支付有關金額(誠如下文「股東貸款重組」一段所披露)；及
  - (g) APGA已向賣方支付有關金額，令致其欠付賣方的所有債項將獲悉數解除及清付。
- (a)段所載條件可由賣方及買方A豁免；(c)至(g)段所載條件可由買方A豁免；及(b)段所載條件不得獲豁免。

下列情況下，守約方保留有權在完成前隨時終止公司A契據：(i)上述任何條件未獲達成，且有關條件在發生令其未能達成的事件後5個營業日內未獲豁免；(ii)於結束日期前未獲達成或豁免任何條件；或(iii)任何於結束日期或之前達成的條件在完成前不再獲達成。上述守約方保留就終止前發生的任何違反公司A契據的行為追究其他方的權利。

## 股東貸款重組

於二零二二年五月三十一日，APGA欠付賣方的股東貸款總額(含本金及利息)約為384.6百萬澳元。作為根據股份銷售契據完成出售事項的先決條件之一，賣方及出售集團應對股東貸款進行重組(「股東貸款重組」)，據此，股東貸款將在本質上由賣方全部出讓予買方A，而賣方將就此收到APGA以現金支付的有關金額。根據股東貸款重組，APGA為償還股東貸款而擔保的有關金額的資金乃並最終由買方安排及由買方A、公司A及／或APGA(視情況而定)根據銀行融資或其他提供財務便利的安排，按獲買方A信納之條款及條件而借入。

股東貸款獲清償，加之賣方以總代價2澳元(相當於約10.82港元)出售其持有的APGA 49%股權及公司A全部股權，令本集團得以根據出售事項收到現金所得款項總額105,000,002澳元(相當於約568.1百萬港元)。

## 代價基準

本集團已委聘獨立估值師對APGA於二零二二年三月三十一日(即估值日期)之全部股權進行估值(「估值」)，依據為股東貸款不再被視作APGA的負債，因為根據股東貸款重組，股東貸款將在出售事項後本質上出讓予買方A。

經考慮(i)本集團在出售事項完成後無法對APGA的董事會構成或對APGA的事務及營運行使控制權(如下文「APGA股東契據」一節進一步詳述)，及(ii)本集團擬變現其全部澳大利亞資產投資組合，以獲得即時現金流入的商業決策，董事認為APGA契據將本集團於出售事項項下應收到的現金所得款項總額與APGA的100%股權而非APGA的49%股權估值進行比較實屬合適。

根據以市場價值(「市場價值」)(附註1)和估計變現價格(「估計變現價格」)(附註2)為基礎對APGA的100%股權進行的估值，同時基於因股東貸款於出售事項後將會本質上轉讓予買方A而不再被視作APGA負債，市場價值及估計變現價格分別約為169百萬澳元及132百萬澳元。本集團根據出售事項應收之現金所得款項總額為105,000,002澳元，包括買賣APGA股份和公司A股份的代價以及償還股東貸款的資金，分別較市場價值和估計變現價格折價約37.9%及20.5%。董事會認為，估計變現價格作為現金所得款項總額計量基準更為合適，因為出售事項實際上乃通過單項交易同時出售APGA集團手頭全部物業項目，大宗買家或會期望在估計變現價格上獲得有吸引力的優惠。鑑於(i)APGA集團擁有的所有房物業項目包括約300個公寓單位及三塊土地，及(ii)通過單筆交易出售所有上述物業，因此董事會認為對估計變現價格因快速出售而作出該幅度的折讓並非不合理。

附註：

- (1) 市場價值之定義：自願買方及自願賣方於估值日期經公平磋商和適當營銷，在各方均知情、審慎及不受強迫的情況下交換資產或負債應獲得的估計金額。
- (2) 估計變現價格之定義：假設於更短時間內(被認為短於標準市場週期)實現出售，於估值日期交換資產或負債應獲得的估計價值。

完成

## APGA出售事項

根據APGA契據，APGA出售事項的完成應於以下日期落實：(i)(a)二零二二年七月二十九日；及(b)上述所有條件獲達成或豁免(視情況而定)後第五(5)個營業日之日(以較後者為準)；及(ii)公司A出售事項根據公司A契據之條款落實完成後一小時。

## 公司A出售事項

根據公司A契據，公司A出售事項的完成應於以下日期(以較後者為準)落實：(i)二零二二年七月二十九日；及(ii)上述所有條件獲達成或豁免(視情況而定)後第五(5)個營業日之日。

就上述完成時間表而言，倘公司A契據獲終止，或倘完成乃根據公司A契據之條款得以作實，惟APGA契據之完成並無根據APGA契據之條款於完成日期作實，則(i)公司A契據項下之完成被視作並無作實；(ii)賣方須及時促成向買方B支付有關金額；及(iii)雙方須於彼等控制範圍內採取各種措施，解除於股東貸款重組及其他相關文件項下完成之前所採取的各項措施。

出售事項完成後，本公司將間接持有APGA已發行股本的51%，並不再持有公司A任何權益。根據將由賣方、買方B及APGA於出售事項完成前訂立的APGA股東契據的條款(誠如下文「APGA股東契據」一節所概述)，儘管賣方在完成後將持有APGA的51%已發行股本，其留下的剩餘權力僅影響APGA集團的事務及管理決策，不再對APGA集團擁有控制權。因此，出售集團將不再為本公司之附屬公司，其業績亦將不再綜合入賬至本集團之財務報表。

## **APGA股東契據**

賣方、買方B及APGA將訂立APGA股東契據，以規管各自在買方B成為APGA股東後有關APGA管理、經營及事務方面的權利及義務。APGA股東契據將自出售事項完成後生效。APGA股東契據的主要條款載列如下。

### **目標**

APGA股東契據訂約方同意，訂立APGA股東契據的主要目標包括：

- (a) APGA集團將根據APFA股東契據條文，經營澳大利亞境內物業項目的銷售、發展、管理及交付業務；
- (b) 自生效日期起，APGA集團將根據業務規劃開展業務；
- (c) 自生效日期起，除與現有項目的完成及出售相關者及相關事項外，APGA集團將不再尋求任何新項目、投資或其他業務發展或擴張機會，包括訂立任何物業發展相關的新合約；



- (d) 業務中使用的品牌將作改動並以經APGA董事會批准的品牌代替；及
- (e) 於APGA集團的現有項目竣工及銷售後，業務將告終止，而在受APGA股東契據條文規限下，訂約方有意將APGA作清盤處理。

#### 董事會構成及管理層

- (a) APGA的整體方向及管理由其董事會負責。
- (b) APGA董事會必須由最多三名及最少兩名董事組成。自生效日期起，董事會將由三名董事組成，包括Liaw先生及APGA另外兩名現任董事及高級管理人員。
- (c) 各董事對董事決議案均享有一票投票權。主席可投決定性一票，除非有關決議案的議題是關於修改章程、或改變APGA股份獲賦予的權利、或以APGA的其他股份替代或替換APGA股份、或宣佈、作出或派發任何股息或其他分派。
- (d) 一致行動的股東有權委任任何人士為董事，亦有權罷免及替換該人士。
- (e) 董事會主席將由買方B委任、罷免及替換。Liaw先生將獲委任為APGA主席，自APGA股東契據生效日期起生效。
- (f) APGA的若干行動需要董事所投票數的75%批准，包括但不限於出售附屬公司或收購新的附屬公司，宣佈及派發股息或其他分派，委任、罷免及替換附屬公司董事會成員及APGA的若干高級行政人員，批准超過特定金額的借款及／或支出，於日常業務過程之外創設或變動APGA集團資產的任何產權負擔，以及更改APGA集團旗下任何公司的名稱或彼等經營過程中使用的品牌。
- (g) 於APGA股東契據生效日期，APGA董事會將委任Liaw先生為APGA行政總裁，其有權全面管理APGA的日常業務及營運。
- (h) APGA的若干事項需要股東所投票數的75%批准，包括但不限於發行任何證券或授予發行任何證券的權利、變更任何證券所附的權利、變更股本、修改章程、重大業務變動或業務終止、APGA清盤以及任命管理人、接管人或清算人。

## 股份出售

僅在以下情況下，股東方可出售其持有的APGA股份：

- (a) 各其他股東全權同意有關出售；
- (b) 倘於董事會或股東層面出現僵局情形，無法根據APGA股東契據的條款通過要求董事投出75%或以上贊成票的決議案或股東的一致或特別決議案(視乎情況而定)，亦無法通過APGA股東契據規定的機制得到解決，買方B或其代名人可以根據APGA股東契據的條款向每位股東發出通知，提出購買該股東的全部股份之要約；
- (c) 倘股東而非買方B發生APGA股東契據所述的違約事件，買方B或其代名人可購買該股東所有股份，惟須遵守APGA股東契據的條款；或
- (d) 股東告知APGA及其他股東，其有意轉讓其全部或部分股份，並告知建議轉讓詳情。其他股東可行使權利按彼等於APGA的持股比例收購有關待售股份的全部或部分。於完成上述要約程序後90個營業日內，銷售股東可隨時向合資格買家提呈發售所有待售股份，惟合資格買家獲得的銷售條款不得較銷售通知中針對其他股東的條款更為有利。「合資格買家」指(i)任何人士(倘銷售股東為買方B)；及(ii)買方B已全權批准的人士(倘銷售股東為買方B以外的股東)。為免生疑義，倘出售事項已根據上文(a)款獲得所有其他股東同意，本條文不適用。

## 股息及分派

於生效日期，APGA的股息政策是將其可供分配溢利中的盈餘資金分配予股東，惟受以下各項規限：(a)溢利確認及可用於分配的現金；(b)令其不時受制的任何銀行或其他資金要求；(c)經營及營運資金需求，包括用於支付稅項的資金；以及(d)適用法律的規定。

## 撥資

各股東同意無需向或代表APGA集團內任何公司提供任何性質的資金(包括通過貸款或認購證券之方式)，或任何形式的財務便利或擔保或任何其他類似的承諾或安慰。

## APGA股東契據涵義

根據上文「董事會構成及管理層」一段所披露的APGA股東契據的條款，尤其是：

- (a) 鑒於APGA董事會最多由三(3)名董事組成，APGA若干行動所需的董事會75%批准門檻意味著與該等事項有關的任何決議案均將需要APGA全體董事的一致投票，儘管賣方僅持有APGA簡單多數的已發行股份；
- (b) APGA若干事項需要股東所投票數的75%批准，意味著鑒於賣方與買方B的持股比例為51:49，故需要彼等一致批准；及
- (c) 鑒於上文(a)及(b)段所載之51:49的持股比例、董事會構成、主席的決定性投票權及投票機制。

儘管賣方將在完成出售事項後持有APGA的51%已發行股本，其對APGA的董事會構成或APGA的事務及營運不具控制權。因此，APGA集團將不再為本公司之附屬公司，其業績亦將不再綜合入賬至本集團之財務報表。

## 有關出售集團的資料

### 企業資料

#### **APGA**

APGA為一家根據澳大利亞法律於二零一四年七月八日在新南威爾士州註冊的私人股份有限公司。APGA主要從事投資控股，其附屬公司主要於澳大利亞大悉尼地區從事物業發展。於本公告日期，APGA共有24家附屬公司，擁有10個項目，其中4個項目已落成並售出。出售集團目前的六個物業項目中，三個已竣工，其餘三個仍在建。

截至本公告日期，APGA的全部已發行股本由賣方擁有，APGA主要附屬公司則載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	APGA持有的實際應佔股權	已發行及繳足股本／註冊股本	主要業務
Prime Development Project Pty Ltd	澳大利亞	100%	10,000澳元	運營及管理
Prime Gordon Pty Ltd	澳大利亞	100%	1,000澳元	物業發展，位於澳大利亞Gordon的發展項目已於二零二零年完工。
Prime Burwood Pty Ltd	澳大利亞	100%	1,000澳元	物業發展，位於澳大利亞Burwood的發展項目已於二零二一年完工。
Prime Hurstville Pty Ltd	澳大利亞	100%	1,000澳元	物業發展，於澳大利亞Hurstville擁有一個新的多用途發展項目，並於二零二一年啟動預售。
Prime Moss Vale Pty Ltd	澳大利亞	100%	1,000澳元	物業發展，於Moss Vale擁有一個分六個階段開發的綜合住宅社區，並於二零二一年啟動一期預售。
Prime Woollooware 4 Pty Ltd	澳大利亞	75%	1,000澳元	物業發展，於澳大利亞Woollooware Bay擁有一個新的多用途發展項目，該項目已於二零一九年啟動。
Prime Parramatta Development Pty Ltd	澳大利亞	100%	1,000澳元	物業發展，位於澳大利亞Parramatta的發展項目已於二零二一年完工。

## 公司A

公司A為一家根據澳大利亞法律於二零二二年三月七日在新南威爾士州註冊的私人股份有限公司。公司A乃作為特殊目的載體而成立，其唯一宗旨為承擔股東的貸款重組。於本公告日期，公司A的全部已發行股本由賣方擁有，且除其股本外，本公司概無持有任何資產或負債或擁有任何附屬公司。

## 財務資料

下文載列出售集團於截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度按國際財務報告準則編製的若干綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 未經審核 千澳元	二零二零年 經審核 千澳元
總資產	<b>732,534</b>	824,757
(負債)／資產淨值，不包括非控制權益	<b>(27,837)</b>	4,256
收益	<b>246,226</b>	492,953
除稅前(虧損)／收益	<b>(43,975)</b>	20,444
除稅後(虧損)／收益	<b>(32,093)</b>	13,249

於本公告日期，本公司二零二一年全年業績尚待刊發，因此上述有關出售集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料並非為擬將載入本集團財務資料或財務狀況的出售集團財務資料或財務狀況，該等財務資料或財務狀況須接受最終審核，並將適時刊發。

## 有關賣方及本集團的資料

賣方為一家註冊成立於香港的有限公司。於本公告日期，賣方為本公司間接擁有之全資附屬公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事物業發展及投資、城市更新、物業管理、文化旅遊、科技等業務。

## 有關買方的資料

買方B為一家於二零二二年三月二十一日根據澳大利亞法律於新南威爾士州註冊的私人股份有限公司。於本公告日期，買方B的最終實益擁有人為Company B Trust，為Liaw先生的全權家族信託，於買方B的全部已發行股份中擁有權益。Liaw先生為APGA集團旗下若干公司之董事。

買方A為一家於二零二二年三月二十一日根據澳大利亞法律於新南威爾士州註冊的私人股份有限公司。於本公告日期，買方A的最終實益擁有人為Company B Trust，為Liaw先生的全權家族信託，於買方A的全部已發行股份中擁有權益。

本公司確認，於要約邀請程序中及直至本公告日期，買方及其代表(包括Liaw先生)並未處於比其他投標人更有利的位置。為此，Liaw先生已放棄並且未參與本集團(包括出售集團層面)的任何決策過程，亦未知悉本集團(包括出售集團層面)有關以下方面的保密資料：(i)要約邀請、審核及甄選過程；及(ii)本公司管理層對出售事項條款及條件、出售集團的架構及對本集團的影響的審議及評估。

## 出售事項的財務影響及所得款項用途

股東貸款重組將令致APGA結欠賣方的全部股東貸款本質上轉讓予買方A，以向賣方支付105百萬澳元。賣方根據出售事項應收的現金所得款項總額將為105,000,002澳元，包括由買方A撥資的105百萬澳元的股東貸款以及根據股份銷售契據支付的總現金代價2澳元。

根據股份銷售協議項下的總現金代價2澳元，及經考慮股東貸款重組的影響，本公司預期將自出售事項錄得約245.9百萬澳元的虧損(扣除相關交易成本前)，即本集團於出售事項項下應收的所得款項總額與本集團應佔出售集團資產淨值及股東貸款之間的差額。出售事項的實際虧損可能與上述有所不同，並將根據出售集團的財務狀況及出售事項完成時未償還股東貸款的最終金額釐定，且有待最終審核。

經扣除出售事項應佔交易成本後，出售事項的所得款項淨額(預期約為103.9百萬澳元)擬用作本集團的一般營運資金，滿足本集團更廣泛的流動資金需求，包括持續解決本集團財務狀況。本公司一直且將繼續與債權人積極溝通。股東及潛在投資者應注意，上述數字僅作說明之用。

## 出售事項的理由及裨益

受中國房地產市場下行及自二零二一年以來實施的相關全國性宏觀調控政策的影響，本公司面臨流動性壓力，難以通過慣常渠道取得融資。為改善流動性並獲得融資以滿足本集團的財務需求，本公司一直就中國及境外資產積極尋找潛在買家，且條款須符合本公司及其持份者的整體最佳利益。出售事項為有關計劃的一部分。

APGA集團作為新成立的發展商，在過去兩年已能夠如期交付其項目，惟財務表現尚欠穩健。倘給予更長時間，該集團或能成為成熟的發展商，擁有更穩健的收入及盈利能力。然而，本集團的流動性問題使其無法投入額外資金以進一步支持APGA集團。本集團對現金的迫切需求致其須變現澳大利亞資產。

本公司將錄得出售事項虧損約245.9百萬澳元。就本集團對出售集團的總投資而言，該等虧損乃屬重大規模虧損。然而，誠如上文所述，倘本集團繼續於澳大利亞的項目，將需要投入更多資金支持出售集團，出售集團之業務方可獨立產生足夠的現金流滿足其自身需求。在此情況下，出售事項應是現時的最佳選擇，可立即以103.9百萬澳元的現金協助緩解本集團目前的流動性短缺。因此，董事會(包括獨立非執行董事)認為，由此造成的重大出售事項虧損乃屬不可避免。

經對上述事項作出審慎評估並考慮現行市況後，董事認為，進行出售事項及為本集團帶來流動資金對本公司及其持份者(包括股東)整體有利。董事會(包括獨立非執行董事)進一步認為，股份銷售契據及APGA股東契據的條款及條件(包括代價)為正常商業條款，屬公平合理，並符合公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方的最終實益擁有人為Liaw先生(其為APGA集團旗下若干公司之董事並因此為本公司在附屬公司層面的關連人士)的全權家族信託。各買方均為Liaw先生的聯繫人，因此根據上市規則第14A章，彼等亦為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

鑒於(i)買方為本公司在附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准股份銷售契據及出售事項；及(iii)所有獨立非執行董事已確認，股份銷售契據的條款屬公平合理，及出售事項乃按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益，出售事項僅須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14A.101條有關通函、獨立財務建議及股東批准的規定。

然而，由於根據上市規則第14.07條就股份銷售契據按合共基準計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於75%，故出售事項構成本公司的主要交易，且須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

董事於股份銷售契據及其項下擬進行的交易中概無擁有任何重大權益，彼等亦未就相關董事會決議放棄投票。

### 股東書面批准

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其各自的聯繫人在股份銷售契據中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准股份銷售契據及出售事項，並無股東須放棄投票。

於本公告日期，Joy Pacific直接及間接持有合共1,660,925,625股股份，佔本公司已發行股份總數約56.01%。於二零二二年六月二十三日，本公司已獲得Joy Pacific對股份銷售契據及其項下擬進行交易的不可撤銷和無條件書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，該書面批准被予以接受以代替召開股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)有關股份銷售契據及出售事項的進一步詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料的通函預期將於二零二二年七月十五日或之前寄發予股東，僅供參考之用。

股東及潛在投資者謹請注意，出售事項須待股份銷售契據所載條件得以達成(或豁免)方可作實，並且出售事項未必會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。



## 繼續暫停買賣

應本公司要求，股份自二零二二年四月一日(星期五)上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公司二零二一年全年業績。

## 釋義

本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「APGA」	指	Aoyuan Property Group (Australia) Pty Ltd，一家根據澳大利亞法律註冊成立的有限公司
「APGA契據」	指	賣方及買方B就買賣APGA股份訂立之日期為二零二二年六月二十三日之有條件股份銷售契據
「APGA出售事項」	指	根據APGA契據的條款及條件出售APGA股份
「APGA集團」	指	APGA及其附屬公司
「APGA股東契據」	指	賣方、買方B及APGA就APGA將會訂立的股東契據
「APGA股份」	指	賣方將根據APGA契據出售之APGA已發行股本的49%
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	非星期六、星期日或公眾假期且澳大利亞悉尼的銀行通常開門營業之日子
「本公司」	指	中國奧園集團股份有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3883)
「公司A」	指	A.C.N. 657 824 701 Pty Ltd ACN 657 824 701，一家根據澳大利亞法律註冊成立的有限公司
「公司A契據」	指	賣方及買方A就買賣公司A股份訂立之日期為二零二二年六月二十三日之有條件股份銷售契據

「公司A出售事項」	指	根據公司A契據的條款及條件買賣公司A股份
「公司A股份」	指	賣方將根據公司A契據出售之公司A已發行股本的100%
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股份銷售契據向買方出售APGA股份及公司A股份
「出售集團」	指	APGA集團及公司A
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Joy Pacific」	指	Joy Pacific Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Liaw先生」	指	Adrian Liaw先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方A」	指	Silver Mako Pty Limited ACN 658 173 614，一家根據澳大利亞法律於新南威爾士州註冊的私人股份有限公司
「買方B」	指	Company B (Aust) Pty Limited ACN 658 173 687，一家根據澳大利亞法律於新南威爾士州註冊的私人股份有限公司
「買方」	指	買方A及買方B之統稱
「股份銷售契據」	指	APGA契據和公司A契據之統稱
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元之普通股

「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	賣方向APGA墊付的股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	太豐集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司間接擁有之全資附屬公司
「澳元」	指	澳元，澳大利亞法定貨幣
「%」	指	百分比

本公告中，澳元乃按照1.00澳元兌5.41港元之匯率換算為港元。有關匯率僅作說明之用，並不代表任何港元或澳元金額已經、本能或可以按該匯率或任何其他匯率轉換。

承董事會命  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零二二年六月二十三日

於本公告日期，執行董事為郭梓文先生、郭梓寧先生、馬軍先生及陳志斌先生；非執行董事為張俊先生；及獨立非執行董事為徐景輝先生、張國強先生及李鏡波先生。